

Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus Punahilkantie 16, 00820 Helsinki



Ravintokeskuksen peruskorjaus

**Hankennumero
2821P51254**

**Kaupunkiympäristön toimiala
Sosiaali- ja terveystoimiala**



Yhteenveto

Hankkeen nimi Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus, ravintokeskuksen peruskorjaus				Hankenumero 2821P51254		
Osoite Punahilkantie 16, 00820 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 26406		
Sijainti Kaupunginosa 43 Roihuvuori, kortteli 221, tontti 2, rakennus 1				Kohdenumero 4278		
Käyttjä/toiminta Sosiaali- ja terveystoimiala, vanhusten palvelukeskus				Asiakaspaikat 147 + 16		
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
		9368			29913	
Hankkeen tarpeellisuus Keittiön lattiapinnoite on halkeillut koko pintalaatan syvyydeltä, alueittain pahoin kastunut. Lattiarakenteessa on osalla alueesta eritseenä korkki. Vedeneristyksen alkavat olla teknillisen käyttöikänsä päässä. Laitekanta on vanhentunutta ja osittain käyttökiellossa.						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 10/2018 RI 103,8; THI 186,8)				1 441 290		
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	485				€	
Yhteensä					€	
Investointikustannusten jakautuminen				2 930	€/ brm ²	
					€/ htm ²	
					€/ asiakas	
Tilakustannus käyttäjälle						
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)						
Nykyinen vuokra (htm ²)						
Toiminnan käynnistämiskustannukset Hankkeella ei ole vuokra vaikutusta ja käynnistämiskustannuksia						
Hankkeen aikataulu 3/2018 – 3/2019						
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista						
Väistötilat Ei tarvita				Väistötilojen kustannus -		
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.						
Lisätiedot						

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	5
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	5
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	7
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	8
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	8
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	9
8	Rakentamiskustannukset.....	7
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	7
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	7
11	Hankkeen aikataulu.....	7
12	Rahoitussuunnitelma.....	7
13	Väistötilat.....	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	10
15	Päätösehdotus.....	8

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

1 Hankkeen perustiedot

Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus
Punahilkantie 16, 00820 HELSINKI

Kohdenumero 4278

Rakennustunnus: 26406

Kohteen omistaja: Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala, Rakennukset ja yleiset alueet

Rakennuksessa toimi vuodesta 1963 alkaen vanhainkoti silloisen Huoltoviraston alaisuudessa. 1981 toiminta siirtyi Terveysviraston alaisuuteen nimellä Roihuvuoren sairauskoti ja 1991 alkaen se muodosti yhdessä Myllypuron sairaalan kanssa Itäisen terveyskeskussairaalan. Vuonna 1998 rakennuksessa aloitettiin kolme vuotta kestänyt perusparannus ja nimi muutettiin muotoon Roihuvuoren vanhustenkeskus. Palvelukeskustoiminta aloitettiin vuonna 2009 ja kohde sai nykyisen nimensä Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus. Toimintaa ylläpitää Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimiala.

Tarkoituksena on saneerata valmistuskeittiön lattiapinnoitteet, osa seinälaitoituksista, keittiön viemäroinnit ja sähköt, lisäksi keittiöön hankitaan uudet koneet. Saneeraus koskee myös samassa laajuudessa tarjoilulinjastoa sekä kahvion puolen keittiötiloja.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kohde sijaitsee yleisten rakennusten tontilla Helsingin Roihuvuoressa. Voimassa oleva asemakaava on alkuperäinen asemakaava nro 4587, joka on vahvistettu 29.7.1959. Rakennus ei ole suojeltu.

Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Eija ja Olli Sajjonmaa ja se on valmistunut vuonna 1963. 4- ja 5-kerroksisessa rakennuksessa on paikalla valettu teräsbetonirunko ja alkuperäiset julkisivut paikalla muurattua tiiltä. Kohteessa on meneillään julkisivusaneeraus ja sisäilmakorjaus, jonka yhteydessä vanhat tiilimuuraukset sekä eristeet on purettu. Julkisivut on uusittu vanhaa julkisivua muistuttavilla tiililaattaelementeillä.

Vesikatto on yhdistelmä harja- ja lapekattoa, paikoin myös tasakattoa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Palveluverkkosuunnitelman taustalla olevissa ikääntymispoliittisissa linjauksissa korostuvat kotona asumisen tukeminen, erilaiset ikääntyneiden asumisratkaisut ja laitospolitiikasta hoidosta luopuminen. Pitkäaikainen ympärivuorokautinen tehostettu palveluasuminen monipuolisissa palvelukeskuksissa toteutetaan ryhmäkoti-asumisena ja valtaosa asukkaista on muistisairaita.

Ikääntyvän väestön määrä Helsingissä kasvaa, samoin muistisairaiden henkilöiden osuus väestöstä. Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan suunnitelma toimenpiteistä ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen

tukemiseksi koostuu kaupungin strategiaohjelmasta, Stadin ikäohjelma -nimisestä toimeenpanosuunnitelmasta ja ikääntyneille tarkoitettujen Helsingin sosiaali- ja terveystalvelujen kuvauksesta.

Ikääntyneelle väestölle suunnattuja monipuolisia palvelukeskuksia kehitetään nykyisen toimintamallin pohjalta. Palvelujen integraatio mahdollistaa asiakkaan tai potilaan varhaisemman ja oikea-aikaisen tuen. Asukkaiden palvelutarpeen kannalta keskeistä on palvelujen laadun, yhdenvertaisen saatavuuden ja saavutettavuuden parantaminen. Palvelujen tavoitteena on paitsi asiakaslähtöisten, joustavien hoito- ja palveluketjujen kehittäminen myös palvelujen tuottaminen kevyemmällä rakenteella kustannustehokkaasti. Myös ikääntyneiden palveluissa palvelurakenteen muutosta jatketaan ja kevyempien palvelujen osuus nousee edelleen.

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin Sote-toimialan sairaala-, kuntoutus- ja hoivapalvelujen strategiset linjaukset. Keskeisenä tavoitteena on kotona asumisen tukeminen, johon palvelurakenteen keventämisestä vapautuvia voimavaroja ensisijaisesti kohdennetaan. Laitoshoitoa vähennetään ja korvataan tehostetulla palveluasumisella.

Yleisenä tavoitteena on palvelujen saatavuuden, asiakas- ja henkilöstökokemuksen, vaikuttavuuden ja tuottavuuden parantaminen. Ikääntyneiden palveluja uudistetaan monipuolisen palvelukeskuksen toimintamalliin perustuen. Kaikissa palveluissa tehostetaan jo olemassa olevan teknologian hyödyntämistä ja tehdään uusia kokeiluja ja avauksia teknologiaa hyödyntäen ja palvelujen digitalisoimiseksi.

Toiminnalliset perustelut

Keittön massalattiapinnoite on halkeillut koko keittiön alueella, tuotanto alueilla, käytävillä ja varastossa. Kaikki lattia-altaat ovat massapinnoitetut samalla lattiamassalla, joka on kuumudesta johtuen halkeillut. Laatoitettujen seinien alaosien laattoja on rikki aluella, joissa on paljon vaunu ja tavarankuljetus liikennettä. Kynnyskaivoritiä, joka sijaitsee ruokasalin oven edessä aiheuttaa tällä hetkellä kompastumisvaaran ja on työturvallisuus riski. Jäähdytys kaapin viemäröinti ei ole asianmukainen vaan laskee kondensio vedet suoraan lattialle, ei kaivoon. Tarjoilulinjaston kapasiteetti ei riitä kasvaneen asiakaskunnan tarpeisiin, myös valikoima on monipuolistunut.

Kahvilalinjaston kalusteet tulisi päivittää toivimmammaksi ja kompaktimmaksi, jolloin tarjoilulinjastoa voitaisiin jatkaa ja linjaston kapasiteetti saataisiin riittäväksi kasvaneen asiakaskunnan tarpeisiin, myös kahvilan kylmävitriini (lasikko) on elinkaarensa päässä. Kahvilalinjaston muutos myös mahdollistaisi muutaman lisäpöydän mahdollistamisen tilaan, jolloin ruokailutilan kapasiteetti vastaisi paremmin tarvetta.

Astianpalautuspiste tulisi uusia palvelemaan nykyistä kasvanutta asiakasmäärää. Olemassa oleva palautuspiste on hankalasti hahmotettava, ahdas ja etenkin liikuntarajoitteisille hankala käyttää. Nykyisiin tiloihin on ilman tilamuutoksia erittäin vaikea toteuttaa astioiden palautusta. Raepesukone ja astianpesukone koreineen on myös uusittava.

Osa keittiölaitteista on tällä hetkellä elinkaarensa päässä ja tulee vaihtaa. Kaikki padat on uusittava lattia-altaineen, pikkupadoista toinen painehitsaamalla korjattu pata on käyttökielossa. Painepaistinpannun kallistuksessa on ongelmia, joten sekin on uusittava. Kaksi yhdistelmäuunia tulisi vaihtaa uusiin

Kylmiöiden ja pakastimien lauhduttimien kanssa on ollut merkittäviä ongelmia niiden käyttöajan. Kylmäsäilytystilojen alapuolisissa rakenteissa on käytetty vanerikaistoja lattiaelementtien tasaamiseksi ja lattiarakenne sekä elementtien alareunat ovat päässeet pahoin kostumaan. Kylmäsäilytystilat tulisi laitteistoinen uusia kokonaisuudessaan ja lattiarakenteet niiden alla korjata rakennusfysikaalisesti toimiviksi.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Keittiön lattiapinnoite ei ole kestänyt siihen kohdistuvaa räsitusta ja on kauttaaltaan halkeillut koko keittiön alueelta. Lattian rakenne vaihtelee keittiön alueella. Osassa lattia lattiarakenne on kauttaaltaan betonia. Kyseisellä alueella havaittiin koeporauksissa että lattian halkeamat ulottuvat kaikkien rakennekerrosten läpi koko välipohjan syvyydeltä. Osa lattiasta taas on rakenteeltaan kaatovalu- pintalaatta- korkkieriste-kantava laatta. Korkkieristeen havaittiin rakenneporauksissa olevan kostunutta, mutta havaintoja mikrobikasvustosta ei otetuista näytteistä löydetty. Suositellaan kuitenkin lattiarakenteiden purkamista kantavaan laattaan asti, jotta orgaaniset eristemateriaalit pystytään poistamaan rakennekerrosten välistä. Kosteusmittauksissa lattioissa on kylmiöiden alapuolisissa kellaritiloissa edelleen havaittavissa merkittäviä kosteuspitoisuuksia vaikka keittiö on ollut poissa toiminnasta kahden vuoden ajan. Lattiarakenne kylmiöiden alla tulisi korjata rakennusfysikaalisesti toimivaksi ongelman poistamiseksi.

Toimenpidealueella ilmanvaihto pääosin säilyy lukuun ottamatta paikallisia väliseinämuutosten edellyttämiä kanavamuutoksia. Vanhat kanavat nuohotaan ja vanhat huuvat puhdistetaan sekä ilmamäärät säädetään.

Lämmitysjärjestelmä säilyy ennallaan.

Vesi- ja viemärikalusteet sekä lattiakaivot ja lattialtaat ja keittiökalusteiden putkikytkennät uusitaan.

Kohteessa tehdään sähkötekniikan järjestelmien perusparannustöitä urakka-alueen mukaisessa laajuudessa. Alueen pisteet ja kaapeloinnit uusitaan ja nykyiset keskuskeskukset säilyvät käytössä. Alueelle lisätään laitteita ja valaistusta parannetaan muita suunnitelmia mukailen. Sähkötekniikan muutostyöt noudattavat rakennustyön muuta laajuutta.

Liite 2 Ravintokeskuksen tarveselvitys

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Valmistuskeittöllä on tarkoitus tuottaa suuri määrä ruokaa:

- Aamupala n. 163 annosta
- Lounas arkisin: 163 asukkaa + 100 henkilökunta + 127 ulkopuoliset, yht. 390 annosta.
- Lounas viikonloppuisin ja arkipyhä n. 420 annosta
- Päivällinen n. 290 annosta, viikonloput ja arkipyhät n. 320 annosta.

Hankkeen laajuus

Valmistuskeittiö ja ruokasali-/kahvio tarjoilulinjastoinen laajuus on yhteensä 485 brm².

Laatutaso

Valmistuskeittiön osalla uusitaan lattiapinnoite vedeneristeineen kauttaaltaan lattiarakenteen korjauksen yhteydessä. Lattiatyyppi yhtenäinen akryylibetonipinnoite (Nanten), jonka alle asennetaan lisäksi vedeneriste. Väriin tulee olla sellainen, ettei siinä näy jauhopöly eikä vedestä jäävä kalkki. Väri esimerkiksi Nanten VH MIX 370 (47,5% harmaa, 47,5% valkoinen, 5% musta). Lattian tarkemmat laatuvaatimukset keittiö- ja rakennesuunnitelmien mukaan.

Kaikkialla uusittavien lattioiden alueella uusitaan myös seinälaatoitukset vedeneristeineen kahden-kolmen laatan korkeudelta. Seinälaatoitukset uusitaan vedeneristeineen kokonaisuudessaan suurimmalla kosteusrasituksella olevien astianpesulinjaston alueella, sekä ulkoseinälinjalta jossa laatoituksen on havaittu olevan irti alustastaan ja tasoitteiden kosteita. Seinälaattana käytetään 100x100 mm lasitettuja olemassa olevien laattojen mukaisia laattoja. Uusittavien laattojen väri valitaan valmistajan mallistosta. Uusittavat seinälaatoitusten alueet on esitetty tarkemmin viitesuunnitelmapohjassa.

Nykyiset pata-alueen kaksi asennusseiniä säilyvät, mutta muokataan tarvittavilta osin. Paistouunien kohdalle rakennetaan lisäksi kaksi uutta rst-levypinnoitettua ja betonisokkelillista asennustolppaa n.1800 mm korkeina uunien korkeuden mukaan.

Keittiössä oleva ilmanvaihtokatto säilyy, mutta se puhdistetaan huolellisesti ja kaikki suodattimet pestään. Tarkemmat ohjeet määritellään LVI-suunnitelmissa. Muualla keittiössä oleva alaslaskettu hygieniavillakatto uusitaan valmistuskeittiön vaatimukset täyttävällä hygieniavillakatolla.

Uusittavat keittiö- ja kylmälaitteet laiteluettelon ja keittiösuunnitelman mukaisesti.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tiloille asettaa erityisvaatimuksia lähinnä palvelurakennuksen asiakaskunta ja hyvin toimivan valmistuskeittiön vaatimukset.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- tilatehokkuus ja tilojen monikäyttöisyys
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuuteen ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Valmistuskeittiön vaatimista korjauksista on laadittu tarveselvitys vuonna 2015.

Valmistuskeittiö tuottaa ruokapalvelut paitsi palvelukeskuksen asukkaille, myös isolle määrälle lähialueen asiakkaita jotka käyttävät palvelukeskuksen palveluita päivisin. Käyttökiellossa olevat laitteet ja ahdas tarjoilulinjasto vaikeuttavat palvelun tuottamista vaadittavassa laajuudessa.

Lattiarakenteissa havaitut merkittävät kosteuspitoisuudet aiheuttavat merkittävän terveellisyysriskin rakennuksessa ja tästä johtuen lattiarakenteet tulisi korjata kosteusteknisesti toimiviksi ja poistaa olemassa olevat riskirakenteet sekä varmistua rakenteiden riittävästä kuivatuksesta.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Tavoitteena on saneerata kiinteistössä olemassa oleva keittiö ja sen tarjoilulinjastot siten, että se saadaan toiminnallisiin muutoksiin ja ilman laajennuksia palvelemaan kasvanutta asiakaskuntaa. Saneerauksen tavoitteena on kaupungin strategiaohjelman mukaisesti parantaa olemassa olevien tilojen tilatehokkuutta. Tehtävillä pienimuotoisilla tila- ja linjastomuutoksilla pystytään olemassa olevan tilan puitteissa toteuttamaan vaaditut palvelut ilman tarvetta laajennuksille.

Pinnat ovat teknisesti käyttökänsä päässä ja korjauksilla taataan terveelliset ja turvalliset työskentelytilat työntekijöille ja asukkaille.

Hankkeen riskit

Saneerauksen toteutus muun kohteen saneerauksen valmistumisaikataulussa on haastavaa.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2019 RI = 103,8; THI = 194,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 420 945 € (2 930 €/brm²).

Ylläpito ja käyttötalous

Hankkeella ei ole ylläpito ja käyttötalouskustannuksia.

9 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Hankesuunnittelu: 03/2018 – 06/2018
- Toteutussuunnittelu: 06/2018 – 09/2018

- Rakentamisen valmistelu: 05/2018 – 07/2018
- Rakentaminen: 07/2018 – 03/2019

10 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista

Väistöilat

Tarvetta erillisille väistöiloille ei ole.

11 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

12 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen ravintokeskuksen peruskorjaus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 485 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 441 290 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa.

Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Tilaaaja

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö | Rakennuttaminen
PL 58223 (Elimäenkatu 5)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja
puh. (09) 3103 1813
puh. 040 334 5179
marko.kumpulainen@hel.fi

Hallintokunnan edustaja

HELSINGIN KAUPUNKI
Sosiaali- ja terveystoimi
Hallinto / Tukipalvelut / Tilapalvelut
PL 6030 (käyntiosoite: Kallion virastotalo, Toinen Linja 4 A, 10.krs, 00500 Helsinki)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Timo Vierelä
puh 09 310 42858, 040 334 0320
timo.vierela@hel.fi

Käyttäjän edustaja

Palvelukeskus Helsinki
PL 9530
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Katajala Johanna, palvelupäällikkö
tel 09 310 29957, gsm 040 3340850
s-posti: johanna.katajala@hel.fi

Rakennuttajakonsultti

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
Panuntie 4, 00610 Helsinki

Maria Nygren, Projektipäällikkö
puh. 044 7799 219

maria.nygren@valvontakonsultit.fi

Svetlana Butrameeva, Turvallisuuskoordinaattori, kosteudenhallintakoordinaattori, valvoja
puh. 044 7799

svetlana.butrameeva@valvontakonsultit.fi

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

EDUARCH / Innovarch Oy
Linnoitustie 5, 02600 Espoo

Esko Pelkonen

puh.

esko.pelkonen@vahanen.com

Rakennesuunnittelu

Expecon Oy
Niittyläntie 5, 00620 Helsinki

Kai Palin

puh. 050 5555 793

kai.palin@expecon.fi

Jukka Laakkonen

puh. 050 5555 793

jukka.laakkonen@expecon.fi

LVI-suunnittelu

Optiplan Oy
Mannerheimintie 105, PL 48
00281 Helsinki

Eero Nieminen

puh. 050 588 5237

eero.nieminen@optiplan.fi

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Stacon Oy
Pukinmäenaukio 2, 6. krs, 00720 Helsinki

Jonne Järvinen
puh. 040 537 6594
jonne.jarvinen@stacon.fi

Keittiösuunnittelu

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö | Tilapalvelut | Rakennussuunnittelu
PL 58223 (Elimäenkatu 5)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Helinä Lohilahti
Puh. 09 310 38468, 050 372 8213
helina.lohilahti@hel.fi